



Уполномоченный по правам человека в Архангельской области

Порядок признания жилого помещения непригодным для проживания, а многоквартирного дома аварийным



Архангельск

2019

Данный информационный материал подготовлен аппаратом Уполномоченного по правам человека в Архангельской области в целях правового просвещения граждан в сфере жилищных прав по вопросам, связанным с проживанием в ветхом и аварийном жилищном фонде.

Брошюра содержит рекомендации по порядку признания жилого помещения непригодным для проживания, дома - аварийным, а также по порядку действий граждан при реализации своих жилищных прав. Кроме того, в брошюре приведен перечень основных нормативно-правовых актов, которые граждане вправе использовать для защиты своих жилищных прав, а также наименования и адреса соответствующих органов, в компетенцию которых входит разрешение возникающих в данной сфере вопросов.

Рекомендации носят общий характер в силу того, что каждая жизненная ситуация уникальна и требует индивидуального подхода. Все же надеемся, что информация, представленная в данной брошюре, поможет тем, кто готов отстаивать свои жилищные права предусмотренными законом способами.

***Настоящая памятка подготовлена
в соответствии с положениями
нормативно-правовых актов Российской Федерации,
действующих по состоянию на 1сентября 2019 года***

Проблема ветхого и аварийного жилья актуальна для многих субъектов Российской Федерации, в том числе и для Архангельской области.

Обвалившийся потолок, сгнившие полы, развалившиеся печи, неисправная электропроводка и иные обстоятельства, на которые ссылаются граждане в своих обращениях к Уполномоченному по правам человека в Архангельской области свидетельствуют о том, что все еще достаточно много жителей нашего региона проживает в неудовлетворительных жилищных условиях.

Однако, далеко не во всех случаях жилые помещения имеют статус непригодных для проживания, а дома – статус аварийных и подлежащих сносу. Между тем, данный факт влечет определенные правовые последствия как для нанимателя, так и для собственника жилого помещения.

В силу положений статьи 14 Жилищного кодекса РФ к полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений относится, в том числе признание в установленном порядке жилых помещений муниципального жилищного фонда непригодными для проживания.

Согласно положениям статьи 15 Жилищного кодекса РФ жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены *Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года №47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом»* (далее – Положение). Таким образом, Правительством РФ установлена процедура принятия решения о признании помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Какие дома могут быть признаны аварийными, а жилые помещения непригодными для проживания?

(раздел III Положения)

Основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания является наличие выявленных вредных факторов среды обитания человека, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие:

- ухудшения в связи с физическим износом в процессе эксплуатации здания в целом или отдельными его частями эксплуатационных характеристик, приводящего к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований;

- изменения окружающей среды и параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качества атмосферного воздуха, уровня радиационного фона и физических факторов наличия источников шума, вибрации, электромагнитных полей.

Жилые помещения, расположенные в полносборных, кирпичных и каменных домах, а также в деревянных домах и домах из местных материалов, имеющих деформации фундаментов, стен, несущих конструкций и значительную степень биологического повреждения элементов деревянных конструкций, которые свидетельствуют об исчерпании несущей способности и опасности обрушения, **являются непригодными для проживания вследствие признания многоквартирного дома аварийным** и подлежащим сносу или реконструкции.

Непригодными для проживания следует признавать:

- жилые помещения, находящиеся в жилых домах, расположенных на территориях, на которых превышены показатели санитарно-эпидемиологической безопасности в части физических факторов (шум, вибрация, электромагнитное и ионизирующее излучение), концентрации химических и биологических веществ в атмосферном воздухе и почве, а также в жилых домах, расположенных в производственных зонах, зонах инженерной и транспортной инфраструктур и в санитарно-защитных зонах, в случаях, когда инженерными и проектными решениями невозможно минимизировать критерии риска до допустимого уровня;

- жилые помещения, расположенные в опасных зонах схода оползней, селевых потоков, снежных лавин, а также на территориях, которые ежегодно затапливаются паводковыми водами и на которых невозможно при помощи инженерных и проектных решений предотвратить подтопление территории. Многоквартирные дома, расположенные в указанных зонах, признаются аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

- жилые помещения, расположенные в зоне вероятных разрушений при техногенных авариях, если при помощи инженерных и проектных решений невозможно предотвратить разрушение жилых помещений. Многоквартирные дома, расположенные в указанных зонах, признаются аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

Под зоной вероятных разрушений при техногенных авариях понимается территория, в границах которой расположены жилые помещения и многоквартирные дома, которым грозит разрушение в связи с произошедшей техногенной аварией. Зоны вероятных разрушений при техногенных авариях устанавливаются Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору на основании материалов технического расследования их причин.

- жилые помещения, расположенные на территориях, прилегающих к воздушной линии электропередачи переменного тока и другим объектам, создающим на высоте 1,8 м от поверхности земли напряженность электрического поля промышленной частоты 50 Гц более 1 кВ/м и индукцию магнитного поля промышленной частоты 50 Гц более 50 мкТл;

- жилые помещения, расположенные в многоквартирных домах, получивших повреждения в результате взрывов, аварий, пожаров, землетрясений, неравномерной просадки грунтов, а также в результате других сложных геологических явлений, если проведение восстановительных работ технически невозможно или экономически нецелесообразно и техническое состояние этих домов и строительных конструкций характеризуется снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при которых существует опасность для пребывания людей и сохранности инженерного оборудования. Указанные многоквартирные дома признаются аварийными и подлежащими сносу;

- комнаты, окна которых выходят на магистрали, при уровне шума выше предельно допустимой нормы, если при помощи инженерных и проектных решений невозможно снизить уровень шума до допустимого значения;

- жилые помещения, над которыми или смежно с ними расположено устройство для промывки мусоропровода и его очистки, следует признавать непригодными для проживания.



Не может служить основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания:

- отсутствие системы централизованной канализации и горячего водоснабжения в одно- и двухэтажном жилом доме;

- отсутствие в жилом доме свыше 5 этажей лифта и мусоропровода, если этот жилой дом вследствие физического износа находится в ограниченно работоспособном состоянии и не подлежит капитальному ремонту и реконструкции.;

- несоответствие объемно-планировочного решения жилых помещений и их расположения минимальной площади комнат и вспомогательных помещений квартиры в эксплуатируемом жилом доме, спроектированном и построенном по ранее действующей нормативной документации, принятым в настоящее время объемно-планировочным решениям, если это решение удовлетворяет требованиям эргономики в части размещения необходимого набора предметов мебели и функционального оборудования.

Порядок признания жилого помещения непригодным для проживания, а дома – аварийным

(раздел IV Положения)

Таким образом, если у Вас имеются основания полагать, что жилое помещение, в котором Вы проживаете, непригодно для проживания, а дом необходимо признавать аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, Вы вправе обратиться с соответствующим заявлением в межведомственную комиссию по признанию жилых помещений непригодными для проживания, созданную органами местного самоуправления поселения или городского округа.

Заявитель представляет в комиссию по месту нахождения жилого помещения следующие документы:

1) заявление о признании помещения жилым помещением или жилого помещения непригодным для проживания и (или) многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

2) копии правоустанавливающих документов на жилое помещение, право на которое не зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

3) заключение специализированной организации, проводившей обследование многоквартирного дома, - в случае постановки вопроса о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

4) заключение проектно-изыскательской организации по результатам обследования элементов ограждающих и несущих конструкций жилого помещения - в случае, если предоставление такого заключения является необходимым для принятия решения о признании жилого помещения соответствующим (не соответствующим) установленным в Положении о признании жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным требованиям;

5) заявления, письма, жалобы граждан на неудовлетворительные условия проживания - по усмотрению заявителя.

Заявитель вправе представить заявление и прилагаемые к нему документы на бумажном носителе лично, посредством почтового отправления с уведомлением о вручении либо в форме электронных документов с использованием портала государственных и муниципальных услуг, или посредством многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг.

Комиссия на основании межведомственных запросов с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия получает, в том числе в электронной форме:

- сведения из ЕГРП о правах на жилое помещение;

- технический паспорт жилого помещения;
- заключения (акты) соответствующих органов государственного надзора (контроля) в случае, если представление указанных документов признано необходимым для принятия решения о признании жилого помещения соответствующим (не соответствующим) установленным в настоящем Положении требованиям.

Вместе с тем заявитель вправе представить в комиссию вышеуказанные документы и информацию по своей инициативе.

В случае если заявителем выступает орган государственного надзора (контроля), указанный орган представляет в комиссию свое заключение, после рассмотрения которого комиссия предлагает собственнику помещения представить необходимые документы.

В случае, если проводилась экспертиза жилого помещения, которому причинен ущерб, подлежащий возмещению в рамках программы организации возмещения ущерба, причиненного расположенным на территориях субъектов Российской Федерации жилым помещениям граждан, с использованием механизма добровольного страхования в Комиссию представляется соответствующее заключение.

Комиссия рассматривает поступившее заявление, или заключение органа государственного надзора (контроля), или заключение экспертизы жилого помещения, **в течение 30 дней** с даты регистрации и принимает решение (в виде заключения), указанное в пункте 47 настоящего Положения, либо решение о проведении дополнительного обследования оцениваемого помещения.

Порядок проведения комиссии для оценки жилых помещений и многоквартирных домов

(разделы I, IV Положения)

Для оценки жилых помещений муниципального жилищного фонда орган местного самоуправления создает комиссию, в состав комиссии включаются представители этого органа местного самоуправления, а председателем комиссии назначается должностное лицо данного органа местного самоуправления. Кроме того, орган местного самоуправления вправе принимать решение о признании частных жилых помещений пригодными (непригодными) для проживания граждан и делегировать комиссии полномочия по оценке соответствия этих помещений установленным требованиям и по принятию решения о признании этих помещений пригодными (непригодными) для проживания граждан.

В *состав указанной комиссии* включаются также представители органов, уполномоченных на проведение регионального жилищного надзора (муниципального жилищного контроля), государственного контроля и надзора в сферах санитарно-эпидемиологической, пожарной, экологической и иной безопасности, защиты прав потребителей и благополучия человека (далее - органы государственного надзора (контроля), на проведение инвентаризации и регистрации объектов недвижимости, находящихся в городских и сельских поселениях, других муниципальных образованиях, а также в случае необходимости - представители органов архитектуры, градостроительства и соответствующих организаций, эксперты, в установленном порядке аттестованные на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий.

Кроме того, к работе в комиссии привлекается с правом совещательного голоса собственник жилого помещения (уполномоченное им лицо), а в необходимых случаях - квалифицированные эксперты проектно-изыскательских организаций с правом решающего голоса.

Так, постановлением мэра города Архангельска от 22.05.2015 № 433 создана **межведомственная комиссия для оценки жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации, многоквартирных домов, находящихся в федеральной собственности, и муниципального жилищного фонда, расположенных на территории муниципального образования «Город Архангельск»**, а также утверждены ее состав и Положение, на основании которого комиссия осуществляет свою деятельность. Адрес комиссии: пр.Троицкий, д.60, каб.415 (тел.:606-765).

Аналогичные комиссии созданы и в других муниципальных образованиях Архангельской области (городских и сельских поселениях, городских округах).

При оценке соответствия помещения установленным требованиям проверяется его фактическое состояние. При этом проводится оценка степени и категории технического состояния строительных конструкций и жилого дома в целом, степени его огнестойкости, условий обеспечения эвакуации проживающих граждан в случае пожара, санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов, содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качества атмосферного воздуха, уровня радиационного фона и физических факторов источников шума, вибрации, наличия электромагнитных полей, параметров микроклимата помещения, а также месторасположения жилого помещения.

Решение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции **принимается органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления** (за исключением жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации и многоквартирных домов, находящихся в федеральной собственности). В случае если комиссией проводится оценка жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации, а также многоквартирного дома, находящегося в федеральной собственности, решение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции принимается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим полномочия собственника в отношении оцениваемого имущества, **на основании заключения комиссии**

По результатам работы комиссия принимает одно из следующих решений (оформляемое в виде заключения):

- ❖ - о соответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, и его пригодности для проживания;
- ❖ - о выявлении оснований для признания помещения подлежащим капитальному ремонту, реконструкции или перепланировке (при необходимости с технико-экономическим обоснованием) с целью приведения утраченных в процессе эксплуатации характеристик жилого помещения в соответствие с установленными в настоящем Положении требованиями;
- ❖ - о выявлении оснований для признания помещения непригодным для проживания;
- ❖ - о выявлении оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции;
- ❖ - о выявлении оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу.

Решение принимается большинством голосов членов комиссии и оформляется в виде заключения в 3 экземплярах с указанием соответствующих оснований принятия решения

О результатах рассмотрения заявления граждан, подавший заявление, должен быть уведомлен **в 5-дневный срок** со дня принятия комиссией решения.

Кроме того, в случае признания жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или

реконструкции заключение комиссии направляется в орган государственного жилищного надзора (муниципального жилищного контроля) по месту нахождения такого помещения или дома.

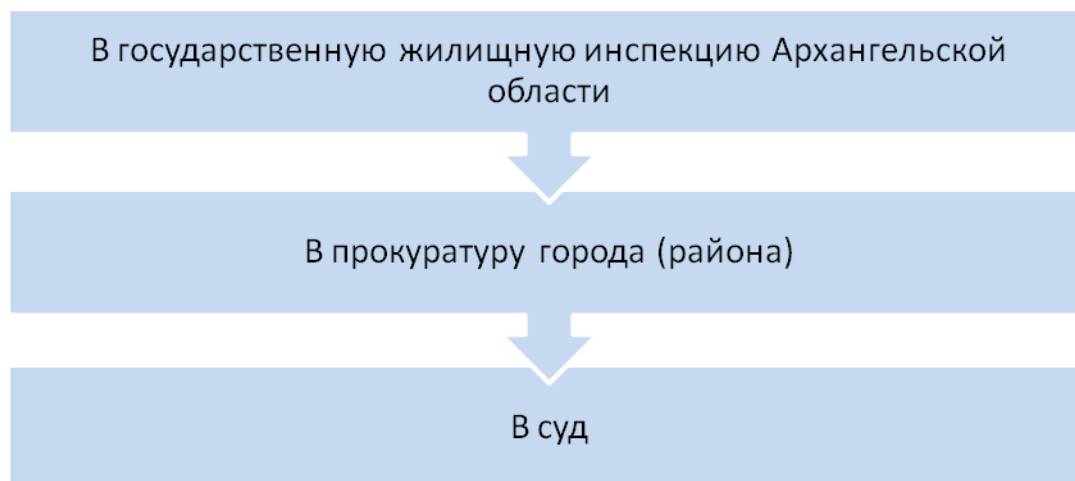
В случае выявления оснований для признания жилого помещения непригодным для проживания вследствие наличия вредного воздействия факторов среды обитания, представляющих особую опасность для жизни и здоровья человека, либо представляющих угрозу разрушения здания, заключение комиссии направляется в соответствующий орган местного самоуправления, собственнику жилья и заявителю не позднее рабочего дня, следующего за днем оформления решения.

Внимание! Если Вы не согласны с решением межведомственной комиссии, Вы вправе обжаловать его в судебном порядке. Кроме того, надзор за соблюдением порядка признания жилых помещений непригодными для проживания, многоквартирных домов аварийными осуществляется государственной жилищной инспекцией Архангельской области.

Рисунок № 1

Порядок действий при несогласии с решением межведомственной комиссии

*При несогласии с решением межведомственной комиссии
Вы вправе обратиться*



На основании полученного заключения соответствующий федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления в течение 30 дней со дня получения заключения в установленном им порядке принимает решение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, и издает распоряжение

с указанием о дальнейшем использовании помещения, сроках отселения физических и юридических лиц в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции или о признании необходимости проведения ремонтно-восстановительных работ.

Жилье признано непригодным для проживания, что делать дальше?

Предоставление жилья при расселении дома

Если Вы занимаете жилое помещение по договору социального найма

Если дом, в котором находится жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит сносу, выселяемым из него гражданам органом местного самоуправления, принявшим решение о сносе такого дома, предоставляются другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма вне очереди (*статья 86 Жилищного кодекса РФ*).

При этом в силу положений статьи 89 Жилищного кодекса РФ предоставляемое гражданам в этой связи жилое помещение по договору социального найма должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в границах данного населенного пункта.

Следует отметить, что предоставление гражданам в связи со сносом другого жилого помещения носит компенсационный характер и гарантирует им условия проживания, которые не могут быть ухудшены по сравнению с прежними. При этом граждане, которым в связи с выселением предоставлено другое равнозначное жилое помещение, сохраняют право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, если для них не отпали основания состоять на таком учете (ст.55 Жилищного Кодекса РФ) (*пункт 37 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 года №14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при примени Жилищного кодекса Российской Федерации»*).

Если Вы являетесь собственником жилого помещения

Если многоквартирный дом, в котором расположено принадлежащее Вам жилое помещение, признан аварийным и подлежащим сносу, то Ваши права обеспечиваются в порядке, предусмотренном статьей 32 Жилищного кодекса РФ.

В соответствии с частью 10 статьи 32 Жилищного кодекса РФ признание многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является основанием для предъявления органом, принявшим решение о

признании такого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, к собственникам помещений в указанном доме требования о его сносе или реконструкции в разумный срок. В случае, если данные собственники в установленный срок не осуществили снос или реконструкцию указанного дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, подлежит изъятию для муниципальных нужд и соответственно подлежат изъятию принадлежащие гражданам на праве собственности жилые помещения в указанном доме.

Выкупная цена жилого помещения, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником жилого помещения (*часть 6 статьи 32 Жилищного кодекса РФ*).

По соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение (*часть 8 статьи 32 Жилищного кодекса РФ*).

При определении размера возмещения за жилое помещение в него включаются рыночная стоимость жилого помещения, рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном доме с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения, переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду (*часть 7 статьи 32 Жилищного кодекса РФ*).

Если же жилое помещение, собственником которого Вы являетесь, находится в доме, признанном аварийным и подлежащим сносу, и включено в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2007 года №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», то Вы в силу статей 2,16 указанного федерального закона имеете право на **предоставление другого жилого помещения либо его выкуп** в соответствии с положениями статьи 32 Жилищного кодекса РФ.



Собственникам жилых помещений в домах аварийного жилищного фонда предоставляется **ряд гарантий**. Так, жилое помещение, предоставляемое гражданам при переселении их из аварийного жилищного фонда, может находиться по месту их жительства в границах соответствующего населенного пункта или с согласия в письменной форме этих граждан в границах другого населенного пункта субъекта РФ, на

территории которого расположено ранее занимаемое жилое помещение. При этом отказы граждан от предоставляемого им жилого помещения в границах другого населенного пункта, в том числе неоднократные, не могут являться основанием для отказа в предоставлении им других жилых помещений в целях переселения из аварийного жилищного фонда в границах населенного пункта по месту их жительства или в границах другого населенного пункта субъекта РФ, на территории которого расположено ранее занимаемое жилое помещение (ч. 3 ст. 16 Закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ).

Кроме того, в случае сноса аварийного многоквартирного дома средства фонда капитального ремонта за вычетом расходов на снос и оказанные ранее услуги и (или) выполненные работы распределяются между собственниками помещений в этом доме пропорционально размеру уплаченных ими и предшествующими собственниками взносов на капитальный ремонт (ч. 2 ст. 174 ЖК РФ).



В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, а также в случае принятия решения об изъятии для государственных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, взносы на капитальный ремонт собственниками помещений в таком доме **не уплачиваются**. Кроме того, в случае сноса аварийного многоквартирного дома средства фонда капитального ремонта за вычетом расходов на снос и оказанные ранее услуги и (или) выполненные работы **распределяются между собственниками** помещений в этом доме пропорционально размеру уплаченных ими и предшествующими собственниками взносов на капитальный ремонт (ч. 2 ст. 174 ЖК РФ).

***Вопрос:** Можно ли оспорить признание многоквартирного дома аварийным? Как быть, если с принятым решением о признании аварийным жилого многоквартирного дома не согласны собственники такого дома?*

Ответ: Да, признание многоквартирного дома аварийным можно оспорить, если будет установлено, что обязанности, возложенные на органы местного самоуправления действующим законодательством, были исполнены ненадлежащим образом.

Одним из оснований оспорить заключение межведомственной комиссии является **несоблюдение порядка принятия заключения** межведомственной комиссией, установленного законодательством. Положениями четко установлен порядок создания межведомственной комиссии и процедура принятия решения относительно признания многоквартирного жилого дома аварийным, следовательно, суды при рассмотрении иска об оспаривании заключения межведомственной комиссии проверяют, вынесено ли было заключение компетентным составом межведомственной комиссии,

включались ли в ее состав лица, указанные в п. 7 Положения, кроме того, судами выясняется, производилась ли оценка фактического состояния жилого помещения на предмет его соответствия требованиям, установленным п. 43 Положения, соответствует ли акт обследования жилого дома и заключение межведомственной комиссии форме, установленной приложениями N 1 и 2 Положению, также устанавливает, каким образом был произведен осмотр жилого дома, были ли использованы измерительные приборы и приспособления и не была ли нарушена процедура проведения оценки соответствия помещения установленным в п. 44 Положения требованиям. В случае установления судом факта несоблюдения порядка принятия такого заключения оно будет правомерно признано незаконным.

Это подтверждается и судебной практикой (Апелляционное определение Свердловского областного суда от 08.08.2018 по делу N 33а-12866/2018, Апелляционное определение Свердловского областного суда от 16.08.2018 по делу N 33а-13599/2018). Разрешая заявленные требования об оспаривании решения, действия (бездействия) органа государственной власти, органа местного самоуправления по существу, суд приходит к выводу об их удовлетворении в случае, если установит, что оспариваемое решение, действие (бездействие) нарушает права и свободы заявителя и не соответствует закону или иному нормативному акту.

Последствия вынесенного судом решения о признании заключения межведомственной комиссии незаконным заключаются в том, что недействительное заключение рассматривается как акт, не имеющий юридической силы и не подлежащий применению, то есть признание жилого многоквартирного дома аварийным оспорено. Принявший данное решение орган местного самоуправления обязан повторно рассмотреть вопрос относительно признания (непризнания) многоквартирного дома аварийным, провести необходимые действия и принять по данному вопросу новое решение.

Таким образом, решение о признании многоквартирного дома аварийным может быть оспорено, если будет установлено, что обязанности, возложенные на органы местного самоуправления действующим законодательством, были ненадлежаще исполнены.

Если же многоквартирный дом признан аварийным, а мэрия не принимает решение о сносе и не разрешает ситуацию с собственниками помещений в таком доме, Вы вправе обжаловать ее бездействие в прокуратуру или в суд.

Обжалование действий (бездействия) в органы прокуратуры

В соответствии с Федеральным законом от 17 января 1992 года №2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации» органы прокуратуры

осуществляют общий надзор за соблюдением законов гражданами, организациями, предприятиями, учреждениями, а также государственными и муниципальными органами.

Таким образом, прокуратура обязана проверить любую жалобу, в которой идет речь о нарушении закона. Подаваемая Вами жалоба должна содержать: Ваши ФИО, домашний адрес, телефон, суть дела (изложение в хронологическом порядке событий, приведших к нарушению Ваших прав, а также фактов, имеющих отношение к делу); указание, какое право было нарушено; Ваши требования (в том числе: признать соответствующие действия (бездействие) незаконными, принять меры прокурорского реагирования, вплоть до обращения в суд с иском в защиту ваших жилищных прав в рамках статьи 45 Гражданского процессуального кодекса РФ), подпись и дата. К жалобе необходимо приобщить копии документов, имеющих отношение к делу и подтверждающих Ваши доводы.

Жалоба может быть подана на личном приеме соответствующему прокурору, либо отправлена по почте заказным письмом с уведомлением о вручении. Срок рассмотрения жалобы – до 30 дней, в случае продления срока Вас обязаны уведомить. Вместе с тем решение по Вашей жалобе может быть обжаловано вышестоящему прокурору или в суд.

**Обращение в суд с заявлением об оспаривании действий
(бездействия) государственных или муниципальных органов,
а также их должностных лиц**

*(в соответствии с «Кодексом административного судопроизводства
Российской Федерации» от 08.03.2015 № 21-ФЗ)*

Обращаясь в суд с административным иском заявлением к государственному или муниципальному органу, нарушившему Ваши права, помните:

- если Кодексом административного судопроизводства Российской Федерации не установлены иные сроки обращения с административным иском заявлением в суд, такое заявление может быть подано **в течение трех месяцев со дня, когда гражданину стало известно о нарушении их прав, свобод и законных интересов;**

- административное исковое заявление может быть подано в суд по месту нахождения органа или лица, чьи действия обжалуются, либо по месту жительства гражданина;

- в административном исковом заявлении о признании незаконными решений, действий (бездействия) органа, организации, лица, наделенных

государственными или иными публичными полномочиями, должны быть указаны:

✓ сведения о том, в чем заключается оспариваемое бездействие (от принятия каких решений либо от совершения каких действий в соответствии с обязанностями, возложенными в установленном законом порядке, уклоняются орган, организация, лицо, наделенные государственными или иными публичными полномочиями);

✓ сведения о правах, свободах и законных интересах административного истца, которые нарушаются оспариваемыми решением, действием (бездействием);

✓ сведения о том, подавалась ли в вышестоящий в порядке подчиненности орган или вышестоящему в порядке подчиненности лицу жалоба по тому же предмету, который указан в подаваемом административном исковом заявлении. Если такая жалоба подавалась, указываются дата ее подачи, результат ее рассмотрения;

- бремя доказывания законности действий (бездействия) лежит на государственном или муниципальном органе или должностном лице. Вам нужно лишь предоставить суду доказательства, подтверждающие факт нарушения;

- по результатам рассмотрения административного дела об оспаривании решения, действия (бездействия) органа, организации, лица, наделенных государственными или иными публичными полномочиями, судом принимается одно из следующих решений:

1) об удовлетворении полностью или в части заявленных требований о признании оспариваемых решения, действия (бездействия) незаконными, если суд признает их не соответствующими нормативным правовым актам и нарушающими права, свободы и законные интересы административного истца, и об обязанности административного ответчика устранить нарушения прав, свобод и законных интересов административного истца или препятствия к их осуществлению либо препятствия к осуществлению прав, свобод и реализации законных интересов лиц, в интересах которых было подано соответствующее административное исковое заявление;

2) об отказе в удовлетворении заявленных требований о признании оспариваемых решения, действия (бездействия) незаконными;

- решение суда можно будет обжаловать в вышестоящий суд.

Рисунок № 2

Порядок действий при неисполнении органами местного самоуправления обязанности по предоставлению жилого помещения



Обращение в суд с иском о предоставлении жилого помещения по договору социального найма

В случае длительного непредоставления Вам, как нанимателю жилого помещения по договору социального найма, иного жилого помещения взамен признанного непригодным для проживания, Вы вправе обратиться в суд с иском о предоставлении Вам жилого помещения по договору социального найма во внеочередном порядке.

Образец искового заявления о внеочередном предоставлении жилого помещения по договору социального найма

В _____ суд
 Адрес суда: _____
 Истец: _____
 Адрес: _____
 Ответчик: _____
 (орган местного самоуправления)
 Адрес: _____

ИСКОВОЕ ЗАВЛЕНИЕ о предоставлении жилого помещения

Я, _____ (ф.и.о.), являюсь нанимателем по договору социального найма жилого помещения - квартиры № ____ в доме № __ по ул. _____

г. Архангельск. Жилое помещение предоставлено мне на основании ордера № ____ от _____ года на состав семьи 2 человека. В настоящий момент в жилом помещении зарегистрированы и проживают два человека - я и моя жена. Квартира состоит из двух отдельных комнат жилой площадью ____ кв. м., общей площадью ____ кв. м., имеет частичное благоустройство, а именно: канализацию, холодное водоснабжение и газ.

Свои обязательства по договору социального найма я исполняю своевременно, задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг не имею.

Актом межведомственной комиссии от _____ года указанный жилой дом признан аварийным и подлежащим сносу. Распоряжением мэра г.Архангельска № ____ от _____ года принято решение о расселении дома и его сносе. Между тем, на протяжении всего времени ответчик не принимает никаких мер по переселению меня и членов моей семьи из непригодного жилья. До настоящего момента обязанности мэрией города Архангельска по расселению дома и предоставлению нам иного жилого помещения не исполнены.

В соответствии со статьей 87 Жилищного кодекса РФ, если жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, признано непригодным для проживания, выселяемым из такого жилого помещения гражданам наймодателем предоставляется другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма.

В соответствии со статьей 89 Жилищного кодекса РФ, предоставляемое гражданам в связи с выселением другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма должно быть благоустроено применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в черте данного населенного пункта.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 17, 31 Жилищного кодекса РФ, статьями 131-132 Гражданского процессуального кодекса РФ,

прошу суд:

обязать мэрию города Архангельска предоставить мне на состав семьи два человека на условиях заключения договора социального найма во внеочередном порядке благоустроенное жилое помещение, отвечающее установленным санитарным и техническим требованиям, со степенью благоустройства применительно к условиям данного населенного пункта, - квартиру общей площадью не менее ____ кв.м., в том числе жилой площадью не менее _____ кв.м., состоящее не менее чем из двух комнат, в черте города Архангельска.

Приложение:

1. Квитанция об оплате государственной пошлины
2. Копия искового заявления для ответчика.
3. Копия договора социального найма.
4. Копия квитанций об оплате коммунальных услуг.
5. Копия ордера.
6. Другие доказательства, подтверждающие исковые требования

Дата _____

Подпись _____

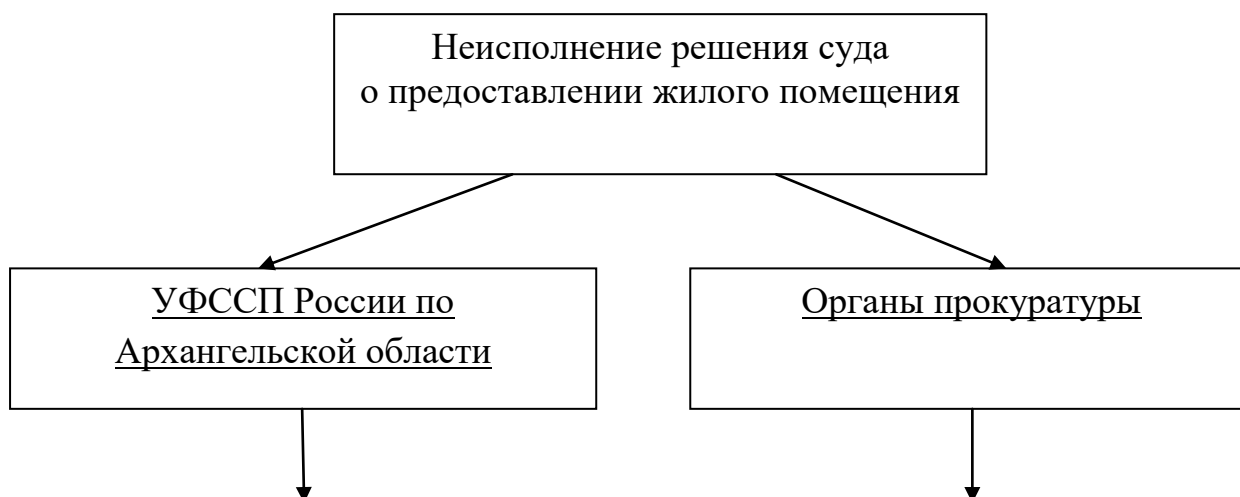
Внимание! Решение суда подлежит обязательному исполнению, в том числе принудительному. При принятии решения в Вашу пользу Вам необходимо предъявить исполнительный лист, выданный на основании решения суда, в отдел службы судебных приставов по месту нахождения должника – органа местного самоуправления (например, в г.Архангельске – отдел Управления Федеральной службы судебных приставов России по Архангельской области по Октябрьскому округу).

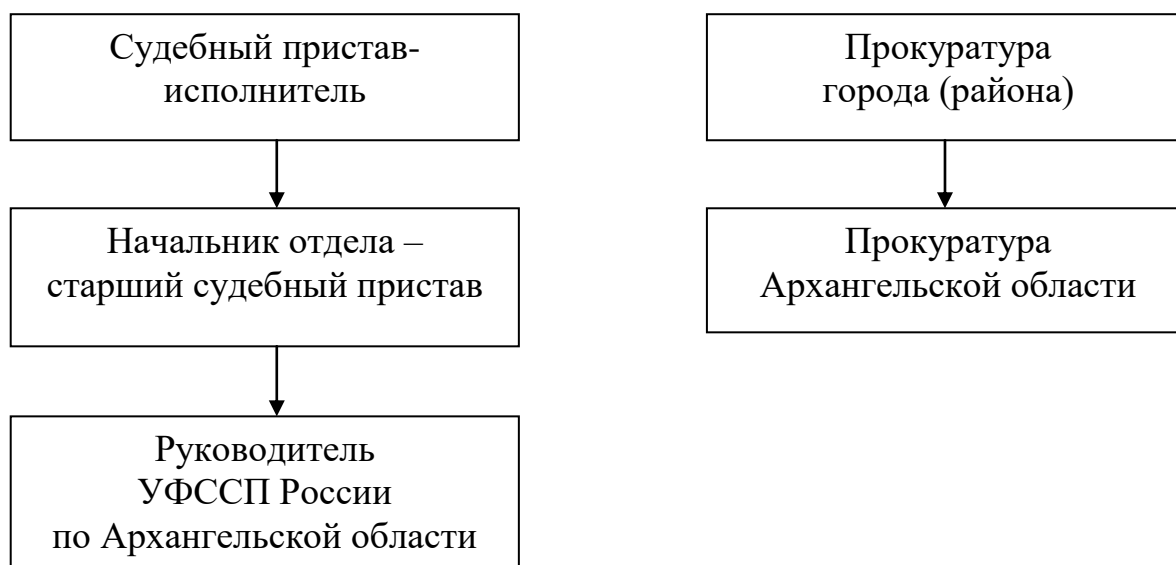
При этом Вы имеете право получать информацию о ходе исполнения решения суда у судебного пристава-исполнителя, на исполнении у которого находится исполнительный лист. Вместе с тем при длительном неисполнении решения суда, наличии фактов, позволяющих говорить о неправомерных действиях (бездействии) судебного пристава-исполнителя, Вы вправе обжаловать его действия (бездействие) начальнику отдела, а также в УФССП России по Архангельской области.

Кроме того, надзор за соблюдением законодательства об исполнительном производстве осуществляется органами прокуратуры.

Рисунок № 3

Порядок действий при неисполнении вступившего в законную силу решения суда о предоставлении жилого помещения





Рекомендации

Обращайтесь в органы государственной власти и органы местного самоуправления **в письменной форме**. Это позволит Вам гарантированно получить письменный ответ в установленный срок и у Вас будут документальные доказательства, которые впоследствии могут быть использованы Вами для защиты своих прав, в том числе в судебном порядке.

Используя право на обращение, а также на доступ к информации о деятельности органов власти (Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан в Российской Федерации»; Федеральный закон от 09.02.2009 № 8-ФЗ «Об обеспечении доступа к информации о деятельности государственных органов и органов местного самоуправления»), **получите всю возможную информацию** о Вашем жилом доме (квартире). К ней, в частности, относятся: постановления (распоряжения) государственного или муниципального органа, касающиеся Вашего дома (квартиры); технический паспорт дома (квартиры); акты обследования жилого помещения и/или дома в целом; ответы органов власти на обращения жителей; заключения межведомственной комиссии по оценке пригодности дома (квартиры) для проживания; решения судов (если они были) и пр.

В соответствии с указанными законами Вы вправе обратиться с заявлением в орган местного самоуправления с просьбой предоставить Вам возможность ознакомиться со всеми документами по Вашему дому (квартире), имеющиеся в распоряжении органов местного самоуправления.

Реализация права на ознакомление означает возможность снятия копий со всех документов. Отсутствие ответа на обращение или отказ в ознакомлении Вы вправе обжаловать в прокуратуру или в суд.

**Законы и правовые акты,
которые Вы можете использовать при защите своих прав**

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993);
2. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ;
3. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»;
4. Гражданский процессуальный кодекс РФ от 14.11.2002 № 138-ФЗ;
5. «Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации» от 08.03.2015 № 21-ФЗ
6. Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»;
7. Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации»;
8. Федеральный закон от 09.02.2009 № 8-ФЗ «Об обеспечении доступа к информации о деятельности государственных органов и органов местного самоуправления»;
9. Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»;
10. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом»;
11. Постановление Правительства РФ от 11.06.2013 № 493 «О государственном жилищном надзоре»;
12. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;
13. Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;
14. Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;

15. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;
16. Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями»;
17. Постановление Правительства РФ от 13.10.1997 № 1301 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации»;
18. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;
19. Приказ Минземстроя РФ от 04.08.1998 № 37 «Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации»;
20. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» (утверждены постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 10.06.2010 № 64);
21. СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные» (приняты и введены в действие с 01.10.2003 постановлением Госстроя России от 23.06.2003 №109);
22. СНиП 41-01-2003 «Отопление, вентиляция и кондиционирование» (приняты и введены в действие с 01.01.2004 постановлением Госстроя России от 26.06.2003 № 115);
23. «Правила оценки физического износа жилых зданий» Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86(р) (утверждены приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24.12.1986 № 446);
24. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 №14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации».
25. Закон Архангельской области от 02.07.2013 № 701-41-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Архангельской области».
26. Постановление Правительства Архангельской области от 23.04.2013 № 173-пп «Об утверждении адресной программы Архангельской области «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда» на 2013-2017 годы».

27. Постановление Правительства Архангельской области от 26.03.2019 N 153-пп «Об утверждении адресной программы Архангельской области "Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2019 - 2025 годы».

Прим. Приведенный список не является исчерпывающим и содержит перечень основных нормативных правовых актов.

**Адреса и телефоны
государственных органов и организаций, куда можно обратиться
за защитой своих жилищных прав**

Межведомственная комиссия для оценки жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации, многоквартирных домов, находящихся в федеральной собственности, и муниципального жилищного фонда, расположенных на территории муниципального образования «Город Архангельск»

163000 г. Архангельск, пр. Троицкий, д.60, каб.402
Тел.: 8 (8182) 60-67-65

Управление муниципального жилищного контроля департамента городского хозяйства администрации муниципального образования «Город Архангельск»

163000 г. Архангельск, пр. Троицкий, д.60, каб.408
Тел.: 8 (8182) 60-67-93, 60-67-98, 60-67-96

Народная инспекция Архангельской области

163000 г. Архангельск, пл. Ленина д.4, этаж 12, офис 1206
Тел: 8 (8182) 20-19-28
E-mail: rooarth-ni@mail.ru

Государственная жилищная инспекция Архангельской области

Руководитель – Лукин Анатолий Николаевич
163072 г. Архангельск, ул. Комсомольская, д.38, корп. 1
тел.: (8182) 41-31-90
электронная почта: archgji@dvinaland.ru

Управление Роспотребнадзора по Архангельской области

Руководитель – Бузинов Роман Вячеславович
163000 г. Архангельск, ул. Гайдара, д.24
тел.: (8182) 20-05-69, факс (8182) 65-27-83
электронная почта: arkh@29.rospotrebnadzor.ru
сайт: 29.rospotrebnadzor.ru

**Управление Федеральной службы судебных приставов по
Архангельской области и Ненецкому автономному округу**

163002 г. Архангельск, пр. Ломоносова, д. 30,

Приемная: (8182) 41-16-01, (8182) 68-36-80

Канцелярия: (8182) 41-16-10

Телефон доверия: (8182) 66-08-50

электронная почта: mail@r29.fssprus.ru

Прокуратура города Архангельска

Прокурор – Грязников Александр Александрович

163061 г. Архангельск, ул. Садовая, д. 11

Телефон: (8182) 63-38-86

Факс: (8182) 63-39-45

Прокуратура Архангельской области

Прокурор – Наседкин Виктор Анатольевич

163002 г. Архангельск, пр. Новгородский, д. 15

тел.: (8182) 41-02-04, факс (8182) 41-02-53

электронная почта: obl@arhoblprok.ru

сайт: <http://www.arhoblprok.ru>

**Порядок обращения и подачи жалоб граждан
Уполномоченному по правам человека
в Архангельской области**

Уполномоченный рассматривает жалобы на решения или действия (бездействие) органов государственной власти, органов местного самоуправления Архангельской области, их должностных лиц, государственных и муниципальных служащих Архангельской области, если ранее заявитель обжаловал эти решения или действия (бездействие) в административном порядке, но не согласен с решениями, принятыми по его жалобе.

Жалоба должна быть подана Уполномоченному в письменной форме в виде бумажного или электронного документа, подписанного электронной подписью, не позднее истечения года со дня нарушения прав и свобод заявителя или с того дня, когда заявителю стало известно об их нарушении.

Жалоба должна содержать фамилию, имя, отчество, личную подпись и адрес заявителя, местонахождение и наименование органа или должностного лица, решения или действия (бездействие) которого обжалуются, изложение существа решений или действий (бездействия), нарушивших или нарушающих, по мнению заявителя, его права и свободы, а также сопровождаться копиями решений, принятых по его жалобе, рассмотренной в судебном или административном порядке.

Получив жалобу, Уполномоченный имеет право:

- принять жалобу к рассмотрению;
- разъяснить заявителю средства, которые тот вправе использовать для защиты своих прав и свобод;
- передать жалобу государственному органу, органу местного самоуправления или должностному лицу, к компетенции которых относится разрешение жалобы по существу;
- отказать в принятии жалобы к рассмотрению.

О принятом решении Уполномоченный в десятидневный срок уведомляет заявителя.

Личный прием граждан ведется сотрудниками аппарата Уполномоченного еженедельно по пятницам с 10.00 до 13.00 и с 14.00 до 15.30 (по предварительной записи по телефону). В любое другое рабочее время осуществляется прием заявлений и документов через секретаря или по почте. Граждане, приехавшие из отдаленных районов Архангельской области, принимаются ежедневно.

Уполномоченный по правам человека в Архангельской области

Анисимова Любовь Викторовна

163000 г. Архангельск, пл. Ленина, д.1

тел.: (8182) 20-72-96

электронная почта: upolnom@dvinaland.ru, сайт: <http://www.pomorupolnom.ru>